



LEI Nº 561/ 2002.

“Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores do Município, regula a forma de Apuração do Valor Venal de Imóveis para efeitos de Lançamento do IPTU e dá outras providências”.

O PREFEITO MUNICIPAL DA CIDADE DE CONCEIÇÃO DE MACABU

Faço saber que, com fulcro no art. 96, incisos VIII da Lei Orgânica Municipal, a Câmara Municipal de Conceição de Macabu deliberou e eu sanciono e promulgo nos termos abaixo, a seguinte

L e i:

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Fica aprovada a planta genérica de valores do Município de Conceição de Macabu , nos termos do artigo 76, inciso II da Lei 471/2001 (Código Tributário do Município de Conceição de Macabu) descritos nos anexos A, B, C e D, para fins de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana.

Art. 2º - O IPTU poderá ser quitado a vista, com desconto estabelecido no regulamento ou em até 06 (seis) parcelas iguais sem descontos, sem acréscimos ou correção monetária, nas datas previstas no regulamento.

PARÁGRAFO ÚNICO – Após o prazo para pagamento do IPTU disposto no regulamento, o valor devido será acrescido de correção monetária, juros e multa.

Art. 3º - O valor venal dos imóveis urbanos será obtido pela soma dos valores venais do terreno e da edificação, se houver, de conformidade com as normas, regras e métodos ora fixados e com as tabelas de avaliação imobiliária, em anexo, que fazem parte integrante desta Lei.

Art. 4º - Para obtenção do valor do terreno e da edificação, multiplicar-se-á a área do terreno e/ ou edificação pelo valor unitário correspondente obtido da tabela I e II do anexo D, além dos fatores constantes nas tabelas I, II e III dos anexos A e B desta Lei.

Art. 5º - O valor unitário de metro quadrado de terreno referido no artigo 3º, será obtido considerando as seguintes situações:

- I** – o do logradouro de situação do imóvel;
- II** – o do logradouro relativo à sua frente efetiva ou, havendo mais de uma, a que conduza ao maior valor do lote no caso de imóvel construído em terreno de uma ou mais esquinas e em terreno de duas ou mais frentes;
- III** – o do logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade ou, na falta deste, o do logradouro de maior valor, no caso de imóvel não construído com as características mencionadas no inciso precedente;
- IV** – o do logradouro que lhe dá acesso, no caso de terreno interno, ou o do logradouro ao qual tenha sido atribuído o maior valor, em havendo mais de um logradouro de acesso;
- V**- o do logradouro correspondente à servidão de passagem no caso de terreno encravado.

PARÁGRAFO ÚNICO – Os logradouros ou trechos de logradouros que não constarem da listagem de valores anexa à planta genérica, terão valores unitários de metro quadrado de terrenos fixados pela Secretaria Municipal de Fazenda.

Art. 6º - Os lotes com frente para ruas ou passagens particulares terão suas áreas acrescidas de partes ideais destas ruas ou passagens, proporcionalmente as áreas de cada lote.

Art. 7º - No cálculo de valores venais de terrenos encravados e de terrenos de fundo serão aplicados singularmente, os fatores desvalorizantes correspondentes, constantes da Tabela I do anexo A, ao valor unitário de metro quadrado de terreno correspondente ao logradouro de acesso.

PARÁGRAFO ÚNICO – Havendo mais de um logradouro de acesso, prevalecerá, para efeitos deste artigo, aquele que possuir o maior valor unitário.

Art. 8º - No cálculo do valor venal de terrenos internos será aplicado o fator desvalorizante ou valorizante constante da Tabela I do anexo A, ao valor unitário de metro quadrado de terreno correspondente ao logradouro de acesso às vilas, passagens, etc.

Art. 9º - No cálculo do valor venal dos terrenos serão aplicados os seguintes fatores de correção:

- I** – Fator situação;
- II**- Fator topografia;
- III**- Fator de pedologia.

Art. 10º - Para cálculo do valor venal do terreno, será desprezada a área de terreno que estiver localizado a partir de 40 m de profundidade.

PARÁGRAFO ÚNICO- No caso em que o terreno contém edificação além dos 40,00 m., será considerada uma profundidade que corresponde àquela do final da edificação, caso em que será considerada esta profundidade real.

Art. 11 – Na determinação da profundidade de terreno situado em esquina, as testadas serão consideradas a partir das definições contidas nos artigos 11 e 12.

Art. 12 - Quando o terreno apresentar mais de uma frente tomar-se-á como testada básica a que conduza ao maior valor do lote.

Art. 13 - Nos terrenos de esquina, com concordância curva, as medidas das testadas serão tomadas a partir das interseções da tangente à curva e normal à bissetriz do ângulo interno com os prolongamentos dos alinhamentos.

Art. 14 - A influência da situação no cálculo do valor venal se fará através da aplicação dos fatores constantes da Tabela I do anexo A, onde será observado se o terreno está situado no meio de uma quadra (possui uma frente); ou em uma esquina (mais de uma frente); se é uma gleba; se está em uma vila; ou se trata de um terreno encravado (de fundos).

Art. 15 - A influência da topografia no cálculo do valor venal dos terrenos se fará através da aplicação dos fatores constantes da Tabela II do anexo A, onde será observado se o terreno é plano, está em aclave, declive ou é irregular.

Art 16 - A influência da pedologia no cálculo do valor venal dos terrenos se fará através da aplicação dos fatores constantes da Tabela III do anexo A, onde será observada a pedologia do terreno.

Art. 17 - No cálculo do valor venal de terrenos nos quais tenham sido edificados prédios compostos de unidades autônomas, além dos fatores de correção aplicáveis de conformidade com as circunstâncias, utilizar-se-á ainda, como fator, a fração ideal com que cada um dos condôminos participa da propriedade condominial, e que pode ser calculada pela seguinte equação:

$$F_i = \frac{A_{ij}}{A_{tc}} \dots A_t$$

F_i → Fração ideal;

Au → Área construída da unidade;
Atc → Área total construída;
At → Área do terreno.

Art. 18 - O valor venal das edificações será obtido através do produto de suas áreas construídas pelos valores unitários de metro quadrado de construção obtido da tabela I do anexo D.

Art. 19 - A área construída total será obtida através de medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se as superfícies das sacadas, cobertas ou descobertas, de cada pavimento.

PARÁGRAFO ÚNICO – No cômputo total da área construída serão desprezados as frações de metro quadrado, arredondando-se os valores para a unidade de metro quadrado imediatamente superior.

Art. 20 - No cômputo da área construída em prédios cuja propriedade seja condominial, acrescentar-se-á, à área privativa de cada unidade, aquela que lhe é imputável das áreas comuns em função da cota-parte a ele pertencente.

Art. 21 - Para a determinação do Valor Unitário de metro quadrado de áreas construídas, as edificações deverão ser enquadradas num dos tipos de padrões constantes do anexo C.

Parágrafo 1º - Para o enquadramento das construções quanto ao tipo e padrão deverão ser observadas as descrições constantes do anexo C, classificando-as separadamente quando existir mais de um tipo ou padrão no mesmo imóvel.

Parágrafo 2º - Para a determinação do tipo de construção será considerada a destinação original independente de sua utilização atual.

Parágrafo 3º - Nos casos singulares de edificações particularmente valorizadas ou desvalorizadas pela aplicação da metodologia constante no parágrafo 2º acima que possam conduzir a tratamentos fiscais injustos ou inadequados, poderá, a juízo da Prefeitura Municipal ser adotado critério de avaliação específica que leve os resultados finais a valores mais recomendáveis.

Art. 22 - A influência da situação e posicionamento no cálculo do valor venal das edificações se fará através da aplicação dos fatores constantes, respectivamente, da tabela I e II do anexo B.

Art. 23 – A influência do estado de conservação da construção no cálculo do valor venal das edificações se fará através da aplicação dos fatores constantes da tabela III do anexo B.

Art. 24 – A correção anual da planta de valores, terá seu índice ajustado por Decreto Lei.

Art. 25 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação com efeitos retroativos a partir de 01 de janeiro de 2002.

Art. 26 – Revogada as disposições em contrário.

Conceição de Macabu, 13 de dezembro de 2002

CLÁUDIO EDUARDO BARBOSA LINHARES
PREFEITO MUNICIPAL

ANEXO – A

**FATORES PARA FIXAÇÃO DE VALORES
DE TERRENOS**

TABELA – I	
FATOR DE SITUAÇÃO	
Meio de Quadra / Uma frente	Fator = 1,00
Gleba	Fator = 1,00
Esquina / Mais de Uma Frente	Fator = 1,10
Terrenos Encravados / Fundos	Fator = 0,70
Vila	Fator = 0,80

TABELA - II	
FATOR DE TOPOGRAFIA	
Terrenos Planos	Fator = 1,00
Terrenos em aclive	Fator = 0,90
Terreno irregular	Fator = 0,80
Terreno em declive	Fator = 0,70

TABELA III	
FATOR DE PEDOLOGIA	
Terrenos Firmes	Fator = 1,00
Terreno Misto	Fator = 0,80

Terrenos Inundáveis	Fator = 0,70
Terreno Alagado / Brejo	Fator = 0,60

ANEXO - B

**FATORES PARA FIXAÇÃO DE VALORES DE
CONSTRUÇÃO**

TABELA I	
FATOR RELATIVO À SITUAÇÃO DA UNIDADE CONSTRUÍDA	
Frente	Fator = 1,00
Fundos	Fator = 0,80
Superposta frente	Fator = 1,00
	Fator = 0,80
Superposta fundos	
Sobreloja	Fator = 0,80
Subsolo	Fator = 0,70
Galeria	Fator = 1,00

TABELA - II	
FATOR RELATIVO AO POSICIONAMENTO DA UNIDADE CONSTRUÍDA	
Alinhado	Fator = 0,90
Recuado	Fator = 0,90
Isolada	Fator = 1,00
Conjugada	Fator = 0,90
Geminada	Fator = 0,90

TABELA – III	
FATOR RELATIVO AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA CONSTRUÇÃO	
Nova / Ótima	Fator = 1,00
Bom	Fator = 0,90
Regular	Fator = 0,80
Mal	Fator = 0,70

ANEXO – C

CARACTERÍSTICAS DOS TIPOS E PADRÕES CONSTRUTIVOS

TIPO 1 RESIDENCIAL HORIZONTAL Residências térreas e assobradadas, com ou sem subsolo

PADRÃO "A"

ÁREA BRUTA, NORMALMENTE, ATÉ 80 m² - UM PAVIMENTO:

- Arquitetura modesta; vãos e aberturas pequenos; esquadrias pequenas e simples de ferro ou madeira.
- Estrutura de alvenaria simples.
- Acabamento externo: sem revestimento ou com revestimento rústico; pintura a cal.
- Acabamento interno: paredes rebocadas; pisos de cimento ou de cacos cerâmicos; forro simples ou ausente; pintura a cal.
- Dependências: máximo de dois dormitórios.
- Instalações elétricas e hidráulicas: mínimas.

PADRÃO "B"

ÁREA BRUTA, NORMALMENTE, ATÉ 120 m² - UM OU DOIS PAVIMENTOS:

- Arquitetura modesta; vãos e aberturas pequenos; esquadrias pequenas e simples de ferro ou madeira.
- Estrutura de alvenaria ou de concreto armado revestido.
- Acabamento externo: paredes rebocadas; pintura a cal ou látex.
- Acabamento interno: paredes rebocadas, geralmente azulejos até meia altura; pisos de cerâmica ou tacos; forro de laje; pintura a cal ou látex.
- Dependências: máximo de três dormitórios; banheiro interno com até três peças, eventualmente um WC externo; abrigo externo para tanque; eventualmente abrigo para carro ou despejo externo.
- Instalações elétricas e hidráulicas: simples e reduzidas.

PADRÃO "C"

ÁREA BRUTA, NORMALMENTE, ATÉ 300 m² - UM OU DOIS PAVIMENTOS:

- Arquitetura simples; vãos médios (3 a 6 m); esquadrias comuns de ferro, madeira ou alumínio.
- Estrutura de alvenaria ou de concreto armado revestido.
- Acabamento externo: paredes rebocadas ou revestidas com pastilhas, litocerâmicas ou pedras brutas; pintura à látex.
- Acabamento interno: paredes rebocadas, massa corrida, azulejos simples; pisos cerâmicos, tacos ou carpete; forro de laje; armários embutidos; pintura à látex ou similar.

- Dependências: até dois banheiros internos, eventualmente um WC externo; área de serviço com quarto de empregada; abrigo para carro.
- Instalações elétricas e hidráulicas: compatíveis com o tamanho da edificação.

66

PADRÃO "D"

ÁREA BRUTA, NORMALMENTE, ACIMA DE 300 m²,
UM OU MAIS PAVIMENTOS:

- Arquitetura: preocupação com estilo e forma; vãos grandes; esquadrias de madeira, ferro, alumínio ou alumínio anodizado, de forma, acabamento ou dimensões especiais.
- Estrutura de alvenaria, concreto armado revestido ou aparente.
- Acabamento externo: revestimento condicionado geralmente pela arquitetura, com emprego comum de: massa fina, pedras, cerâmicas, revestimentos que dispensam pintura; pintura à látex, resinas ou similar.
- Acabamento interno: massa corrida, azulejos decorados, lambris de madeira; pisos cerâmicos, de pedras polidas, tábuas corridas, carpete; forro de laje ou madeira nobre; armários embutidos; pintura à látex ou similar.
- Dependências: três ou mais banheiros com louças e metais de boa qualidade; até quatro das seguintes dependências: escritório, sala de TV ou som, biblioteca, área de serviço, abrigo para dois ou mais carros, salão de festas, salão de jogos, jardim de inverno, lareira.
- Dependências acessórias: até três das seguintes: jardins amplos, piscina, vestiário, sauna, quadra esportiva.
- Instalações elétricas e hidráulicas: completas e compatíveis com o tamanho da edificação.

TIPO 2 RESIDENCIAL VERTICAL Prédios de apartamentos

PADRÃO "A"

ÁREA BRUTA, NORMALMENTE, ATÉ 60 m²
EM GERAL, ATÉ QUATRO PAVIMENTOS:

- Arquitetura modesta; vãos e aberturas pequenos; esquadrias pequenas e simples de ferro ou madeira.
- Estrutura de alvenaria auto-portante ou de concreto armado.
- Acabamento externo: sem revestimento ou com revestimento simples, pintura a cal ou especial substituindo o revestimento.
- Acabamento interno: revestimento rústico; piso cimentado ou de cacos cerâmicos; pintura a cal ou similar.
- Dependências: ausência de quarto para empregada; ausência de garagem.
- Instalações elétricas e hidráulicas: mínimas; aparentes.

PADRÃO "B"

ÁREA BRUTA, NORMALMENTE, ATÉ 85 m²
TRÊS OU MAIS PAVIMENTOS:

- Arquitetura modesta; vãos e aberturas pequenos; esquadrias pequenas e simples de ferro ou madeira.
- Estrutura de alvenaria auto-portante ou de concreto armado.
- Acabamento externo: paredes rebocadas; pintura a cal ou látex.
- Acabamento interno: paredes rebocadas, azulejos até meia altura; pisos de cerâmica ou tacos; pintura a cal ou látex.
- Dependências: até dois dormitórios; um banheiro e eventualmente WC, eventual existência de vagas de uso comum para estacionamento junto a pilotis.
- Elevadores: existência condicionada, em geral, pelo número de pavimentos.
- Instalações elétricas e hidráulicas: simples e reduzidas.

PADRÃO "C"

ÁREA BRUTA, NORMALMENTE, ATÉ 200 m²
TRÊS OU MAIS PAVIMENTOS:

- Arquitetura simples; vãos e aberturas médios; esquadrias de ferro, madeira ou alumínio.
- Estrutura de concreto armado, revestido ou aparente.
- Acabamento externo: paredes rebocadas, revestidas com pastilhas; pintura à látex ou similar.

- Acabamento interno: paredes rebocadas, massa corrida, azulejos simples ou decorados; pisos cerâmicos, granilite ou similares, tacos, carpete; armários embutidos; pintura à látex ou similar.
- Dependências: até três dormitórios; até dois banheiros e eventualmente WC; geralmente com quarto de empregada; até uma vaga de garagem por apartamento.
- Dependências acessórias de uso comum: salão de festas, salão de jogos, jardins, "play-ground". Instalações elétricas e hidráulicas: compatíveis com o tamanho da edificação.

PADRÃO "D"

ÁREA BRUTA, NORMALMENTE, ACIMA DE 200 m²
EM GERAL, CINCO OU MAIS PAVIMENTOS:

- Arquitetura: preocupação com estilo e forma; normalmente com sacada; eventualmente apartamentos duplex ou diferenciados de cobertura; esquadrias de ferro, madeira, alumínio ou alumínio anodizado.
- Estrutura de concreto armado, revestido ou aparente.
- Acabamento externo: paredes rebocadas, relevos ou revestimentos que dispensam pintura; pintura à látex, resinas ou similares.
- Acabamento interno: fino, com massa corrida, papel de parede, lambris de madeira, azulejos decorados; pisos cerâmicos ou de pedras polidas, tábuas corridas, carpete; armários embutidos; pintura à látex, resinas ou similar.
- Dependências: três ou mais dormitórios; três ou mais banheiros, com louças e metais de alta qualidade, incluindo normalmente suíte, eventualmente com "closet", lavabo; dependências para até dois empregados; até três vagas de garagem por apartamento; eventualmente com adega.
- Dependências acessórias de uso comum: até quatro das seguintes: salão de festas, salão de jogos, jardins, "play-ground", piscina, sauna, quadra esportiva, sistema de segurança.
- Elevadores: social, eventualmente com "hall" privativo, e elevador de serviço de uso comum.
- Instalações elétricas e hidráulicas: completas e compatíveis com o tamanho da edificação.

TIPO 3 COMERCIAL

**Imóveis comerciais, industriais, de serviços ou mistos,
com um ou mais pavimentos, com ou sem subsolo**

PADRÃO "A"

- Arquitetura: vãos e aberturas pequenos; caixilho simples de ferro ou madeira; vidros comuns.
- Estrutura de alvenaria simples.
- Acabamento externo: paredes rebocadas; pintura a cal ou látex.
- Acabamento interno: paredes rebocadas, barra lisa; piso cimentado ou cerâmico; forro simples ou ausente; pintura a cal ou látex.
- Instalações sanitárias: mínimas.

PADRÃO "B"

- Arquitetura: vãos médios (em torno de 8 m); caixilhos de ferro ou madeira, eventualmente de alumínio; vidros comuns.
- Estrutura de alvenaria ou de concreto armado, revestido.
- Acabamento externo: paredes rebocadas, pastilhas, litocerâmicas; pintura à látex ou similar.
- Acabamento interno: paredes rebocadas, revestidas com granilite, azulejos até meia altura; pisos cerâmicos, granilite, tacos, borracha; forro simples ou ausente; pintura à látex ou similar.
- Circulação: corredores de circulação, escadas e/ou rampas estreitos; eventualmente elevador para carga.
- Instalações sanitárias: banheiros privativos ou de uso comum, compatíveis com o uso da edificação.

PADRÃO "C"

- Arquitetura: preocupação com o estilo; grandes vãos; caixilhos de ferro, alumínio ou madeira; vidros temperados.
- Estrutura de concreto armado, revestido ou aparente.
- Acabamento externo: revestimento com pedras rústicas ou polidas, relevos, painéis metálicos, revestimentos que dispensam pintura; pintura à látex, resinas ou similar.

- Acabamento interno: preocupação com a arquitetura interna; massa corrida, azulejos decorados, laminados plásticos; pisos cerâmicos, laminados, granilite, carpete; forros especiais; pintura à látex, resinas ou similar.
- Circulação: corredores de circulação, escada e/ou rampas largos; eventualmente com escadas rolantes e/ou elevadores.
- Instalações sanitárias: banheiros privativos ou de uso comum; louças e metais de boa qualidade.
- Dependências acessórias: existência de garagens ou vagas para estacionamento; eventual existência de plataformas para carga ou descarga.
- Instalações especiais: instalações para equipamentos de ar condicionado central, de comunicação interna e de segurança contra roubo; câmaras frigoríficas.

TIPO 4

Barracões, galpões, telheiros, postos de serviço, armazéns, depósitos

PADRÃO "A"

- Um pavimento.
- Pé direito até 4 m.
- Vãos até 5 m.
- Arquitetura: sem preocupação arquitetônica; fechamento lateral de até 50% em alvenaria de tijolos ou blocos; normalmente sem esquadrias; cobertura com telhas de barro ou de fibrocimento de qualidade inferior.
- Estrutura de madeira, eventualmente com pilares de alvenaria ou concreto; cobertura apoiada sobre estrutura simples de madeira.
- Revestimentos: acabamento rústico; normalmente com ausência de revestimentos; piso em terra batida ou simples cimentado; sem forro.
- Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas: mínimas.

PADRÃO "B"

- Um pavimento.
- Pé direito até 6 m.
- Vãos até 10 m.
- Arquitetura: sem preocupação arquitetônica; fechamento lateral em alvenaria de tijolos ou bloco; esquadrias de madeira ou ferro, simples e reduzidas; cobertura com telhas de barro ou de fibrocimento.
- Estrutura de pequeno porte, de alvenaria, eventualmente com pilares e vigas de concreto armado ou aço; cobertura apoiada sobre estrutura de madeira (tesouras).
- Revestimentos: paredes rebocadas; pisos de concreto simples ou cimentados; sem forro; pintura a cal.
- Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas: de qualidade inferior, simples e reduzidas.
- Outras dependências: eventualmente com escritório de pequenas dimensões.

PADRÃO "C"

- Dois ou mais pavimentos.
- Pé direito até 6 m.
- Vãos até 10 m.
- Arquitetura: projeto simples; fechamento lateral em alvenaria de tijolos, blocos ou fibrocimento; esquadrias de madeira ou ferro; normalmente com cobertura de telhas de fibrocimento ou de barro.
- Estrutura visível (elementos estruturais identificáveis), normalmente de porte médio, de concreto armado ou metálica; estrutura de cobertura constituída por treliças simples de madeira ou metálicas.
- Revestimentos: paredes rebocadas; pisos simples ou modulados de concreto, cimentados ou cerâmicos; presença parcial de forro; pintura a cal ou látex.
- Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas de qualidade média, adequadas às necessidades mínimas; sanitários com poucas peças.
- Outras dependências: pequenas divisões para escritórios; eventualmente com refeitório e vestiário.
- Instalações gerais: uma das seguintes: casa de força, instalações hidráulicas para combate a incêndio, elevador para carga.
- Instalações especiais (somente para indústrias): até duas das seguintes: reservatório enterrado ou semi-enterrado, reservatório elevado, estrutura para ponte rolante, fundações especiais para máquinas, tubulações para vapor, ar comprimido, gás; instalações frigoríficas.

ANEXO D

TABELA I

VALORES UNITÁRIOS DE METRO QUADRADO DE TERRENO CORRESPONDENTE AO SETOR A QUE ELE PERTENCE

SETOR 01

1.1 – CENTRO:

- Considerando os comércios e serviços existentes neste bairro, que são:

Agência Bancária, Escola Municipal, Escola Particular, Colégio Estadual, Consultórios Médico e Odontológicos, Cooperativa de Laticínios, Posto de Gasolina, Lava Jato, Hotéis, Posto de Atendimento da CERJ, Subestação de Energia, Fórum Municipal, Emater Rio, Antiga Estação Ferroviária, Prédio de Apartamentos, Fábrica de Biscoitos, Malharia, Câmara Municipal, Secretaria de Fazenda do Estado, Fundação Leão XIII, Praças, Igrejas, Clube de Lazer, Bares, Supermercados, Restaurantes, Lojas, Farmácias, Padarias, Oficinas Mecânicas, Torre da Telemar, Torre da ATL, Escritório Contábil, Salões de Beleza, Quitanda, Hortifruti, Distribuidora de Gás, Peixaria, Rádio Popular Fluminense, Corretora de Imóveis.

1.1-1 – Valor Territorial por Logradouro: R\$ 120,00 / m²

- Possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos:

- Praça José Bonifácio Tassara;
- Avenida Victor Sence (do nº 02 até o nº 185)

1.1-2 – Valor Territorial por Logradouro: R\$ 80,00 / m²

- Possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos

- Rua Melchiades Picanço;
- Rua Abelardo de Carvalho;
- Rua Dr. Milne Ribeiro;
- Rua Frei Valério;
- Rua Fued Antônio;
- Rua Coronel Etelvino da Silva Gomes
- Rua Itamar Gomes;
- Rua João Tavares Daumas;
- Vila José Gomes (entrocamento com a Avenida Victor Sence);
- Vila Isaura I. Silva (entrocamento com a Rua Evaristo Ribeiro);
- Avenida Victor Sence (do nº203 até o nº220);

1.1-3 – Valor Territorial por Logradouro: R\$ 70,00 / m²

- Possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos:

- Avenida Victor Sence (do nº 235 até o Terminal Rodoviário Municipal Francisco Barbosa de Andrade);
- Rua João Cândido;
- Rua Antonio Inácio Valentim;
- Rua João Barbosa Moreira;

- Rua Rafael Monteleone;
- Rua Plácido Freire;

- Embora não possuam toda Infra – Estrutura e Serviços Urbanos como calçamento, galerias de águas pluviais, sarjetas / guias, mas por estarem situados no Bairro do Centro, avaliamos em R\$ 70,00 / m2 os logradouros abaixo:

- Rua Maria da Penha Amaral Belmont;
- Rua Sargento Eredir Alves da Cruz;
- Rua Projetada entroncamento com a Rua Rafael Monteleone;
- Rua Projetada entroncamento com a Rua Plácido Freire;
- Travessa Félix Aded;

1.2 – GARAPA:

- Considerando os comércios e serviços existentes neste bairro, que são:
- Lojas, Oficinas Mecânica, Igreja, Bares, Rodoviária.

1.2-1- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 50,00 / m2

- Possui Infra – Estrutura e Serviços Urbanos:

- Avenida Victor Sence (do Terminal Rodoviário Municipal Francisco Barbosa de Andrade até o entrocamento com a Rua Octávio Soares);

1.2-2- Valor Territorial por Logradouros: R\$ 25,00 / m2

- Possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos:

- Rua Octávio Soares;
- Rua Moacir Caldas;
- Rua Ana Carolina Caldas;
- Rua José Caldas;

1.3- PARAÍSO:

- Considerando os comércios e serviços existentes neste bairro, que são:

- Açougue, Farmácia, Padaria, Lojas, Loja de material de construção, Igrejas, Bares, Mercado, Garagem Transportadora Macabu, Oficina, Indústria de Laje, Peixaria.

1.3-1- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 75,00 / m2

- Possui Infra – Estrutura e Serviços Urbanos:

- Rua Tereza Paula da Rocha;

1.3-2- Valor Territorial por Logradouros: R\$ 40,00 / m2

- Possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos:

- Rua Bento de Andrade Lemos;
- Rua Esmeraldo Alfenas da Fonseca;
- Rua Moacir Silva;

1.3-3- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 30,00 / m2

- Não possui toda Infra – Estrutura e Serviços Urbanos necessários:

- Travessa sem saída, onde faz esquina com a Rua Bento de Andrade Lemos;

1.4- VILA NOVA:

- Considerando os comércios e serviços existentes neste bairro, que são:

- Mercado, Farmácia, Açougues, Padaria, Hotel, Restaurante, Clubes de Lazer (com piscinas), Quadra de esportes, Praça, Vidraçaria, Lojas, Bares, Prefeitura Municipal, Escola, Agência Bancária, Campo de futebol, Oficinas Mecânica, Igrejas, Prédios, Barbearia, Peixaria, Maçonaria, Construção Ginásio Poli-esportivo, Associação de Moradores, Sub-Posto de Saúde(com consultório dentário, consultório médico), Rádio 98, Clube de Malha, SEBRAE, Corretora de Seguros, Quitanda.

1.4-1- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 50,00 / m2

- Possui Infra – Estrutura e Serviços Urbanos:

- Rua Maria Adelaide (até o nº 186);

1.4-1 .1- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 40,00 / m2

- Possui Infra – Estrutura e Serviços Urbanos:

- Rua Maria Adelaide (do nº 186 em diante);

1.4-2- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 30,00 / m2

- Possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos:

- Rua Rodrigues de Souza;
- Rua José Maria Daumas;
- Rua Adelmo Pacheco Daumas;
- Rua Armênia Belmont Daumas;
- Rua Amaro Daumas;
- Rua Oswaldo Pareto;
- Rua Manoel Vieira de Aguiar;
- Rua João Francisco de Souza;
- Rua Godofredo Guimarães Tavares;
- Rua 15 de Março;
- Rua Álvaro Belmont Daumas;

1.4-3- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 20,00 / m2

- Não possuem toda Infra – Estrutura e Serviços Urbanos necessários, como calçamento, galerias de águas pluviais, sarjetas e guias, os seguintes logradouros:

- Rua Gastão Neves Daumas;
- Rua Durval Santana;
- Rua Dulce Santana;
- Rua Antonio Berbat;
- Ruas Projetadas A, B, C e D (loteamento), que começa no nº17 da Rua Maria Adelaide;
- Rua Projetada Jorge Luiz Sardinha;

1.4-4- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 10,00 / m2

- Não possui nenhuma Infra – Estrutura e Serviços Urbanos

- 4 (quatro) Ruas Projetadas de um loteamento irregular;

1.5- BOCAINA:

- Considerando os comércios e serviços existentes neste bairro, que são:

- Hospital Municipal, Posto de Saúde, APAE, Laboratórios de Análises, Funerárias, Escolas, Curso de Línguas (FISK), Salão de beleza, Mercados, Farmácias, Lojas, Açougues, Padarias, Olaria, Consultórios Médico e Odontológico, Correio, Asilo, Oficinas Mecânica, Igrejas, Estação de Água, Clube de Malha, Marcenaria, Transportadora Transmac, Prédios, Praças, Fábrica de Doce desativada, Posto de Gasolina, Distribuidora de Gás.

1.5-1- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 50,00 / m2

- Possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos:

- Rua João Enne Júnior;
- Rua Albert Barbosa;
- Rua Ribeiro do Rosário;

1.5-2- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 40,00 / m2

- Possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos:

- Rua Rozendo Fontes Tavares;
- Rua Deusdérito Antunes Belmont;
- Rua Pastor Manoel de Brito;
- Rua Domingos Fontes Tavares;

1.5-3- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 35,00 / m2

- Possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos:

- Rua Caixa D`água;

- Rua Genoveva Vesquite Gabriel;
- Rua Alice Barbosa;
- Rua Alcides Fidélis Ribeiro;
- Rua Ana Moreira;
- Rua Maria Luiza Folly;
- Rua André Florido;
- Rua Jorge Gabriel;
- Rua João da Silva Araújo;
- Vila Maria;
- Rua Eduardo Figueiredo;
- Rua Valdir Tavares Daumas;
- Rua Francisco Portela

1.5-4- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 20,00 / m2

- Alguns destes logradouros não possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos, como:

- Rua Cardoso S. Araújo (galerias de águas pluviais);
- Rua Petrolina Berbat;
- Rua Manoel Alves Moreira (calçamento, galerias de águas pluviais);
- Rua Mário Folly (galerias de águas pluviais, calçamento, sarjetas e guias, iluminação pública precária);
- Rua Jair Folly (galerias de águas pluviais, calçamento, sarjetas e guias, iluminação pública precária);
- Rua Manoel Garcia (galerias de águas pluviais);
- Travessa João Batista Ramos;

1.6- PORTO:

- Considerando os comércios e serviços existentes neste bairro, que são:

- Escolas, Posto de gasolina, Lojas, Bares, Açougue, Transportadora Madalena, Olaria, Serralheria, DPO, Parque de Exposição, Praças, Padaria, Mercado, Oficina Mecânica, Salão de Beleza, Igrejas.

1.6-1- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 50,00 / m2

- Possui Infra – Estrutura e Serviços Urbanos:

- Rua Coronel Castro;

1.6-2- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 35,00 / m2

OBS.: Possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos:

- Rua Beira Linha;
- Rua Guilherme Barbosa;
- Rua Amaro Matos;
- Rua RJ 182;
- Praça do Porto;

1.6-3- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 20,00 / m2

- Possuem pouca Infra – Estrutura e Serviços Urbanos:

- Rua Projetada;
- Rua Manoel Pacheco dos Santos;
- Ruas Projetadas do Loteamento Porto Novo;
- Rua RJ 196;
- Rua João Andrade Filho;
- Travessa A;
- Travessa Avelar Pereira;

1.7- SANTO AGOSTINHO:

- Por se tratar de uma localidade que foi inserida no nosso contrato como expansão urbana com várias edificações de médio a alto padrão e, considerando os comércios e serviços existentes, que são:

- Igreja, Bares, Mercearia.

1.7-1- Valor Territorial por Localização: R\$ 40,00 / m2

- Apresenta uma Rua Projetada que possui somente postes de energia elétrica, não possuindo nenhuma outra Infra – Estrutura e Serviço Urbano:

SETOR 02

2.1- USINA:

- Considerando os comércios e serviços existentes neste bairro, que são:
- Padaria, Mercearia, Bares, Quitanda, Posto de gasolina, Creche, escolas, Praças, Quadra, Igrejas, Usina de Açúcar desativada, Campo de futebol, Clube de Malha, Transportadora Angélica, Oficina mecânica, Distribuidora de gás, Restaurante.

2.1-1- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 25,00 / m2

- Possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos:

- Rua Silva Castro;
- Rua Álvaro Belmont Daumas;
- Estrada Conceição x Osório;
- Avenida Victor Sence;
- Vila Leolinda;

2.1-2- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 20,00 / m2

- Possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos:

- Rua da Torre da Rádio;
- Rua Santa Efigênia;
- Rua Santa das Rosas;
- Rua Trindade;
- Rua da Paz;
- Rua da Pampulha;
- RJ 182;

2.1-3- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 10,00 / m2

- Os Logradouros do Conjunto Habitacional denominado Condomínio Nossa Senhora de Lourdes não possuem toda Infra - Estrutura e Serviços Urbanos necessários, como galerias de águas pluviais, calçamento, limpeza urbana:

- Rua Projetada “G”;
- Rua Projetada “H”;
- Rua Projetada “I”;
- Rua Projetada “J”;

2.2- ELDORADO:

- Considerando os comércios e serviços existentes neste bairro, que são:
- Bares, Creche, Torre da Rádio Popular Fluminense.

2.2-1- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 15,00 / m2

- Possui Infra – Estrutura e Serviços Urbanos:

- Rua Mercedes Soares Barbosa;

2.2-2- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 12,00 / m2

OBS.: Não possuem toda Infra – Estrutura e Serviços Urbanos necessários:

- Três (3) Ruas Projetadas onde fazem esquina com a Rua Mercedes Soares Barbosa;

2.3- RHÓDIA:

- Considerando os comércios e serviços existentes neste bairro, que são:
- Padaria, Açougue, Farmácia, Bares, Mercado, Lojas, Escola, Sub. Posto de Saúde, Serraria, Igrejas, Barbearia.

2.3-1- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 15,00 / m2

- Possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos:

- Rua Jandir Barcelos;
- Rua Albano Pinto;
- Travessa Albano Pinto;
- Rua B;
- Rua Bento de Andrade Lemos;
- Rua Leovegilda da Paixão;

2.4- BALANCÉ:

- Considerando os comércios e serviços existentes neste bairro, que são:

- Padaria, Escola, Igrejas, Serraria, Praça, Quadra, Lojas, Bares, Açougue, Oficina mecânica, Mercadinho.

2.4-1- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 15,00 / m2

- Não possuem toda Infra – Estrutura e Serviços Urbanos:

- Rua Maria Júlia Gomes de Lemos (calçamento em toda a sua extensão, água tratada, galerias de águas pluviais) ;
- Rua 7 de Setembro;
- Rua 15 de Maio;
- Rua “C”;
- Rua João Gomes Pessanha;
- Rua João Gomes Lemos;

2.5- BALANÇA:

- Considerando os comércios e serviços existentes neste bairro, que são:

- Serralheria, Oficina Mecânica, Mercadinho, Bares, Igreja.

2.5-1- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 15,00 / m2

- Possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos:

- Rodovia RJ 182 na altura do Km 19;

2.6- CALÇADINHA:

- Considerando os comércios e serviços existentes neste bairro, que são:

- Creche, Escola, Quadra de Esporte, Bares, Mercarias, Sub Posto de Saúde, Igrejas.

2.6-1- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 15,00 / m2

- Possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos:

- Rodovia RJ 182 na altura do Km 19;

2.6-2- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 12,00 / m2

- Não possuem toda Infra – Estrutura e Serviços Urbanos:

- Rua Maria Serafim Castro;
- Rua Maria Carolina Soares;
- Rua Jaires de Brito César;

2.7- VILA SÃO JOSÉ:

- Considerando os comércios e serviços existentes neste bairro, que são:

- Igrejas, Bares, Padarias, Lojas, Mercaria, Cooperativa de Laticínios, Clínicas de análises Médicas (em construção), Oficinas Mecânicas, Praça, Escola, Marcenaria e Horta.

2.7-1- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 15,00 / m2

OBS.: Possui Infra – Estrutura e Serviços Urbanos:

- Rua Manoel Firmo da Silva Nunes (antiga estrada São Domingos);

2.7-2- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 12,00 / m2

- Possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos:

- Rua Domingos Alves de Moraes;
- Rua São José;
- Rua São Jerônimo;
- Rua Santo Antônio;
- Rua São João;
- Rua São Pedro;
- Estrada do Procura;
- Rua Leonardo Pereira;

2.7-3- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 10,00 m2

- Não possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos, exceto Iluminação Pública:

- Algumas ruas projetadas que formam um loteamento, começam na esquina da Rua Domingos Alves de Moraes.

2.8- VILA ESPERANÇA:

- Considerando os comércios e serviços existentes neste bairro, que são:

- Mercaria, Campo de Futebol e Associação de Moradores.

2.8-1- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 15,00 / m2

OBS.: Possui Infra – Estrutura e Serviços Urbanos:

- Rua Manoel Firmo da Silva Nunes (antiga estrada São Domingos);

2.8-2- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 10,00 / m2

- Não possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos, exceto Iluminação Pública e Telefone Público.

- Embora não sejam emplacadas as Ruas Projetadas A, B e C já são reconhecidas pela Associação de Moradores do Bairro:

- Rua Projetada A = Rua Dilermano;
- Rua Projetada B = Rua Jorge Tabet;
- Rua Projetada C = Rua Nair da Silva Gomes;

SETOR 03

3.1- VILA PROGRESSO:

- Considerando os comércios e serviços existentes neste bairro, que são:

- Quadra de Esportes, Oficina Mecânica, Bares.

3.1-1- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 10,00 / m2

- Não possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos, exceto Iluminação Pública e Telefone Público.

- Ruas Projetadas;

3.2- ÁLCALIS:

- Considerando os comércios e serviços existentes neste bairro, que são:

- Bar e Igreja.

3.2-1- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 10,00 / m2

- Não possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos, exceto Asfaltamento, Iluminação Pública e Telefone Público.

- R. Godofredo Guimarães Tavares;
- Projetada Pedro Pizzo;

3.3- TRIBO:

- Considerando os comércios e serviços existentes neste bairro, que são:

- Fábrica de Laje, Bar, Campo de Futebol, Oficina Mecânica.

3.3-1- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 10,00 / m2

- Não possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos, exceto Iluminação Pública e Telefone Público.
- Rua Godofredo Guimarães Tavares;
- Rua Ângelo José dos Santos;
- Ruas Projetadas com Ângelo José dos Santos;

3.4- PITEIRAS:

- Considerando os comércios e serviços existentes neste bairro, que são:
- Quadra Esportiva, Escola / Creche Municipal, Sub. Posto de Saúde, Bar, Açougue, Mercearia, Igrejas, Praça.

3.4-1- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 10,00 / m2

- Não possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos, exceto Iluminação Pública:
- rua Godofredo Guimarães Tavares;
- Rua Posse de Dentro;
- Ruas Projetadas no entroncamento com a Rua Godofredo Guimarães Tavares, onde se encontra um loteamento irregular;

3.5- SÃO HENRI:

- Considerando os comércios e serviços existentes neste bairro, que são:
- Igreja, Bares, Mercearias, Creche, Escola, Sub. Posto de Saúde e dois Telefones Públicos.

3.5-1- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 10,00 m2

- Não possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos, exceto Iluminação Pública e Telefone Público.
- Rua Ranulpho Monteiro Gomes;
- Rua Projetada no entroncamento com a Rua Ranulpho Monteiro Gomes (nesta Rua foi encontrado um loteamento irregular)

3.6- VILA TAVARES:

- Considerando os comércios e serviços existentes neste bairro, que são:
- Bar, Sub. Posto de Saúde, Escola, Igrejas.

3.6-1- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 10,00 / m2

- Não possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos, exceto Iluminação Pública e Telefone Público.
- Rua Manoel Tavares;
- Ruas Projetadas que fazem esquina com a Rua Manoel Tavares;

3.7- SANTA CATARINA:

- Considerando que não foi encontrado nenhum comércio e serviço neste bairro:

3.7-1- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 5,00 / m2

- Não possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos, exceto Iluminação Pública e Telefone Público.
- Estrada Conceição x Macabuzinho (Rodovia RJ 196);

3.8- VILA BARATA:

- Considerando os comércios e serviços existentes neste bairro, que são:
- Igreja, Bares, Mercearia, Creche Municipal, (em construção)

3.8-1- Valores Territorial por Logradouro: R\$ 10,00 / m2

- Não possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos, exceto Iluminação Pública e Telefone Público.
- Estrada Conceição x Macabuzinho (Rodovia RJ 196);
- Rua Projetada Rafael Pinto;
- Rua Projetada Manoel Ribeiro;

3.9- MACABUZINHO:

- Considerando os comércios e serviços existentes neste bairro, que são:

- Sub. Agência dos correios, Escola, Sub. Posto de Saúde, Igrejas, Bares, Merceria, Cartório, Praça com banheiro público, Cooperativa de Laticínios.

3.9-1- Valor Territorial por Logradouro: R\$15,00 / m²

- Não possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos, exceto galerias de águas pluviais, Iluminação Pública, Telefone Público e Asfaltamento somente na Rua Poeta Antônio Silva.

- Rua Poeta Antônio Silva;
- Rua Projetada com Antônio Silva;
- Áureo Ribeiro;
- Vila Mário R. Silva;
- Rua Félix Aded;

3.10- VILA CAJU:

- Considerando que não foi encontrado nenhum comércio e serviço neste bairro:

3.10-1- Valor Territorial por localidade: R\$ 5,00 /m²

- Estrada Conceição x Macabuzinho (RJ 196);

3.11- CURATO DE SANTA CATARINA:

- Considerando os comércios e serviços existentes neste bairro, que são:

- Igrejas, Escola Municipal, Merceria, Bares, Praça, Sub Posto de Saúde e Quadra de Esportes.

3.11-1- Valor Territorial por Logradouro: R\$ 15,00 / m²

- Não possuem Infra – Estrutura e Serviços Urbanos, exceto Iluminação Pública, Telefone Público e Asfaltamento ao longo da RJ 182 na altura do km 20. Neste bairro também foi encontrado Sítios de recreio.

- Rodovia RJ 182 (Estrada Conceição x Macaé em direção à Rodovia Federal BR 101);
- Nesta localidade foram encontradas várias aberturas de ruas sem nenhuma infra-estrutura básica, as quais destinam-se ao parcelamento de uma gleba de terras, a qual denomina-se Loteamento Barreto (irregular).

TABELA II

VALORES UNITÁRIOS DE METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO CORRESPONDENTES AOS TIPOS E PADRÕES DO ANEXO C

TIPO	PADRÃO	VALOR UNITÁRIO DE m ² DE CONSTRUÇÃO – R\$
1	A	145,56
1	B	169,82
1	C	218,34
1	D	291,12
2	A	145,56
2	B	169,82
2	C	218,34
2	D	291,12
3	A	145,56
3	B	169,82
3	C	218,34
4	A	145,56